

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn.

Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. merupakan lokasi yang dipilih sebagai objek dalam penelitian ini. Kantor tersebut memberikan pelayanan hukum kenotariatan kepada masyarakat di Kota Bengkulu, termasuk pelayanan yang berkaitan dengan pembuatan akta perjanjian jual beli tanah. Pemilihan kantor ini sebagai objek penelitian didasarkan pada keterkaitannya dengan permasalahan yang diteliti, khususnya mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemeriksaan para pihak dan dokumen kepemilikan sebelum suatu perbuatan hukum dituangkan ke dalam akta.

Dalam penelitian ini, objek yang diamati tidak hanya terbatas pada keberadaan Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. sebagai lokasi penelitian, tetapi juga mencakup proses pemeriksaan dokumen dan pelaksanaan pelayanan yang berkaitan dengan pembuatan akta perjanjian jual beli tanah. Data mengenai objek penelitian diperoleh melalui wawancara

dengan Notaris dan staf serta melalui dokumentasi yang berkaitan dengan pelaksanaan pelayanan kenotariatan.

1. Letak Geografis dan Kondisi Fisik

Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. beralamat di Jalan Karbela, Kelurahan Kebun Tebeng, Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu. Lokasi kantor berada di kawasan perkotaan dan digunakan sebagai tempat penyelenggaraan pelayanan kenotariatan kepada masyarakat. Secara fisik, kantor digunakan untuk berbagai kegiatan pelayanan, mulai dari penerimaan para pihak dan dokumen, pemeriksaan berkas, penyusunan draf akta, penandatanganan akta, hingga penyimpanan dokumen kenotariatan. Keberadaan ruang dan fasilitas kantor mendukung proses pelayanan serta pengelolaan dokumen yang berkaitan dengan perbuatan hukum para pihak.

2. Visi, Misi, dan Tujuan

Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. dalam menjalankan pelayanan kenotariatan berorientasi pada pemberian pelayanan hukum kepada masyarakat serta

memberikan kepastian terhadap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta. Pelayanan tersebut diarahkan pada pelaksanaan tugas secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam proses pelayanan, pemeriksaan terhadap dokumen dan keterangan para pihak menjadi bagian penting sebelum suatu akta dibuat. Tujuan pelayanan tersebut adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum, termasuk transaksi yang berkaitan dengan tanah.

3. Struktur Organisasi

Pelaksanaan pelayanan di Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. didukung oleh Notaris dan staf yang mempunyai tugas masing-masing. Notaris berkedudukan sebagai pimpinan sekaligus bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kewenangan jabatan dan akta yang dibuat. Staf kantor membantu kegiatan administratif dan teknis, antara lain menerima dan memeriksa kelengkapan awal berkas, membantu pengolahan data

untuk penyusunan draf akta, serta melakukan pengelolaan dan penyimpanan dokumen. Pembagian tugas tersebut mendukung pelaksanaan pelayanan agar dokumen para pihak dapat diproses secara teratur.

4. Keadaan Umum/Sosial Ekonomi

Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. berada di Kecamatan Ratu Agung, Kota Bengkulu. Masyarakat yang menggunakan pelayanan kantor berasal dari berbagai latar belakang dengan kebutuhan hukum yang berbeda, termasuk kebutuhan yang berkaitan dengan transaksi dan dokumen pertanahan. Dalam transaksi jual beli tanah, masyarakat yang menggunakan pelayanan kenotariatan harus melengkapi dokumen identitas dan dokumen yang berkaitan dengan objek tanah. Kondisi tersebut menyebabkan pemeriksaan terhadap dokumen kepemilikan menjadi salah satu bagian penting dalam pelayanan yang berkaitan dengan pembuatan akta perjanjian jual beli tanah.

B. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Kota Bengkulu, data penelitian diperoleh melalui wawancara dengan Notaris dan staf serta dokumentasi yang berkaitan dengan proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum proses pembuatan akta dilakukan, para pihak terlebih dahulu menyerahkan dokumen identitas dan dokumen kepemilikan tanah untuk dilakukan pemeriksaan.

Berdasarkan wawancara dengan Oktari Sulastri selaku staf Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., pemeriksaan awal dilakukan terhadap kelengkapan dokumen para pihak, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), serta dokumen yang berkaitan dengan objek tanah. Data yang terdapat dalam dokumen tersebut diperiksa dan dicocokkan

untuk memastikan kesesuaiannya sebelum digunakan dalam proses pembuatan akta.²⁶

Hasil wawancara dengan Deni Yohanes, S.H., M.Kn. menunjukkan bahwa pemeriksaan juga dilakukan terhadap kecakapan dan kewenangan para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Status perkawinan turut diperhatikan, terutama apabila tanah yang akan diperjualbelikan berkaitan dengan harta bersama. Apabila pihak bertindak berdasarkan surat kuasa, dokumen kuasa juga diperiksa untuk memastikan bahwa pihak tersebut mempunyai kewenangan dalam melakukan transaksi.²⁷

Selain pemeriksaan terhadap para pihak, dokumen kepemilikan tanah menjadi bagian penting dalam proses pemeriksaan. Berdasarkan hasil wawancara dengan staf, dokumen berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) diperiksa dengan memperhatikan kesesuaian antara identitas pemegang hak

²⁶ Wawancara dengan Oktari Sulastri, Staf Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Kota Bengkulu, tanggal 24 Juli 2026.

²⁷ Wawancara dengan Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Notaris Kota Bengkulu, dilaksanakan di Kantor Notaris Deni Yohanes, Kota Bengkulu, tanggal 27 Juli 2026.

dengan pihak yang melakukan transaksi serta data mengenai objek tanah.²⁸

Riwayat kepemilikan tanah juga menjadi bagian yang diperhatikan. Berdasarkan wawancara dengan Deni Yohanes, S.H., M.Kn., pihak yang melakukan transaksi dapat diminta keterangan mengenai asal-usul perolehan tanah. Apabila tanah diperoleh melalui pewarisan, keberadaan pihak-pihak yang mempunyai hak sebagai ahli waris perlu diperhatikan sebelum transaksi dilanjutkan. Hal tersebut dilakukan untuk memperoleh kejelasan mengenai pihak yang mempunyai hak terhadap objek tanah.²⁹

Apabila dalam pemeriksaan ditemukan adanya perbedaan atau ketidakjelasan data, para pihak diminta memberikan klarifikasi atau melengkapi dokumen yang diperlukan. Berkas yang belum jelas tidak langsung digunakan sebagai dasar dalam proses pembuatan akta.

Setelah dokumen dan keterangan dianggap mencukupi, data

²⁸ Wawancara dengan Oktari Sulastri, Staf Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Kota Bengkulu, tanggal 24 Juli 2026.

²⁹ Wawancara dengan Deni Yohanes, S.H., M.Kn., Notaris Kota Bengkulu, tanggal 27 Juli 2026.

tersebut kemudian digunakan dalam penyusunan draf akta sesuai dengan keterangan dan kesepakatan para pihak.

Data wawancara tersebut didukung oleh dokumentasi yang berkaitan dengan proses penerimaan dan pemeriksaan berkas. Dokumentasi digunakan untuk memperoleh gambaran mengenai dokumen yang menjadi dasar pemeriksaan dalam pelayanan pembuatan akta. Dengan demikian, dokumentasi berfungsi sebagai data pendukung terhadap keterangan yang diperoleh melalui wawancara dengan Notaris dan staf.

Berdasarkan keseluruhan hasil wawancara dan dokumentasi, dapat diketahui bahwa proses pembuatan akta perjanjian jual beli tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes, S.H., M.Kn. melibatkan pemeriksaan terhadap identitas dan kewenangan para pihak, dokumen kepemilikan, serta riwayat objek tanah. Data hasil penelitian tersebut selanjutnya menjadi dasar dalam pembahasan mengenai penerapan prinsip kehati-hatian dan tinjauannya berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah pada bab berikutnya.